

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환
건명	이주형 소유물건(2024타경81625)
감정서번호	240806-401639-0001

계산감정평가사사무소

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사

(인)

감정평가액	일억육천만원정 (₩160,000,000.-)		
-------	--------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	수원지방법원 경매5계
소유자 (대상업체명)	이주형 (2024타경81625)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2024.08.20	2024.08.16 ~ 2024.08.20
			작성일
			2024.08.23

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	47.805	다세대주택	47.805	-	160,000,000
대지권	26.57 310x----- 310	대지권	26.57	백		
	이	하	여			
합계						₩160,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

다세대주택감정평가명세표

소재지	경기도 수원시 팔달구 화서동 82-15					
건물명	드림캐슬 4층 403호					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	경기도 수원시 팔달구 화서동 82-15 드림캐슬	대	310			
	[도로명주소] 경기도 수원시 팔달구 동말로77번길 68-16					
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 1층 2층~4층 5층	도시형 생활주택 (단지형 다세대주택)	13.23	151.31		
	(내) 철근콘크리트구조 4층 403호		47.805	47.805	160,000,000	
	1. 대지권(소유권)		310분의 26.57	26.57		
	합 계				₩160,000,000.-	
		이	하	여	백	

감정평가액산출근거및결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 팔달구 화서동 ‘화서초등학교’ 북동측 인근에 위치한 공동주택에 대한 경매목적 감정평가 건임.

2. 집합건물 개요

소재지	경기도 수원시 팔달구 화서동 82-15		
도로명주소	경기도 수원시 팔달구 동말로77번길 68-16		
건축물명칭	드림캐슬	용도지역	제1종일반주거지역
대지면적(㎡)	310	건폐율(%)	59.35
연면적(㎡)	619.17	용적률(%)	199.73
단지구성	5층 도시형생활주택(단지형 다세대주택) 1개동 11세대		
총주차대수	자주식 11대 (옥내 7대, 옥외 4대)	사용승인일	2015-05-29

3. 감정평가 대상물건 개요

기호	층 호수	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	4층 403호	47.805 북향, 복도식	5.28 계단실	53.085	26.57

감정평가액산출근거및결정의견

4. 감정평가 기준

감정평가액은 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 결정하였음.

5. 기준시점

감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 8월 20일로 하였음.

6. 감정평가 방법 및 기타 참고사항

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 「감정평가 실무기준」, 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지(소유)권에 대한 감정평가로, 건물(다세대주택)과 토지(대지권)를 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

본건 공동주택은 가치형성요인이 같거나 비슷한 공동주택 거래사례를 기준으로 사 정보정과 시점수정후 제반 가치형성요인 등을 비교 검토하여 건물과 대지권 일체로 평가하였음.

1. 실거래 가격정보

국토교통부 [실거래가 공개시스템]에 의하면 2023년 8월 이후 경기도 수원시 팔 달구 화서동 2011년~2019년 건축된 다세대주택/연립주택은 전용면적당 437만원 ~ 314 만원에 거래 신고 되었음.

전용면적당 거래단가 (만원/㎡)	전용면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	계약 년월	계약 일	거래금액 (만원)	총	건축년도
631	41.19	22.2	202311	28	26,000	3	2015
437	40.01	31.7	202403	18	17,500	5	2014
314	50.01	26.8056	202310	20	15,700	3	2011

감정평가액산출근거및결정의견

2. 비교 거래사례

가치형성요인이 유사한 아래 거래사례를 비교사례로 선정함.

(출처 : 건설교통부와 한국부동산원 실거래자료, 경기부동산포털)

경기도 수원시 팔달구 화서동 82-15 드림캐슬 3층 30*호			
전용면적(㎡)	47.805	공용면적(㎡)	5.28
대지권면적(㎡)	26.57	사용승인일	2015-05-29
거래가액(원)	160,000,000	매매일자	2023-10-12
전용면적당 거래단가 (원/㎡)	3,346,930		

3. 사정보정

위 거래사례는 인근 지역 다세대주택/연립주택 거래수준으로 보아 정상적으로 거래된 것으로 판단되어 사정보정 할 필요 없음. (사정보정치 1.00)

4. 시점수정

비교사례 매매시점부터 기준시점까지 시점수정치는 한국부동산원 부동산통계 '전국주택가격동향조사' 월간동향 (경기 경부2권) 연립다세대 매매가격지수를 기준으로 산정하되, 매매가격지수는 발표된 지수 중 각 시점에서 가장 가까운 조사기준일 기준 가격지수를 적용하였음.

거래시점	2023-10-12	적용 매매가격지수	2023년 9월	99.7
기준시점	2024-08-20	적용 매매가격지수	2024년 7월	98.4
시점수정치				$98.4/99.7 \approx 0.98696$

감정평가액산출근거및결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 비교항목

단지 및 대지권 비교	단지 브랜드 및 총 세대수, 편의시설, 조경 등과 대지권 토지 가로·접근·환경·획지·행정 조건 및 전용면적비 대지권 면적 등
집합건물 비교	집합건물 구조, 설비, 시공상태, 노후 정도, 공용부분 등
전용부분 비교	전용부분 층별·위치별 효용도, 향, 내부 구조, 면적, 이용상태 등

나. 가치형성요인 비교

단지 및 대지권 비교	본건과 비교사례 다세대주택은 같은 건물에 소재하여 단지 및 대지권 비교에서 대등함
집합건물 비교	본건은 거래시점 비교사례 다세대주택에 비해 건물 노후 정도에서 열세함.
전용부분 비교	본건과 비교사례 다세대주택은 전용부분 비교에서 대등함

감정평가액산출근거및결정의견

다. 가치형성요인비교치 산정

기호	단지및대지권 비교치	집합건물 비교치	전용부분 비교치	가치형성요인 비교치
1	1.00	0.99	1.00	0.990

6. (대지권 포함) 전용면적당 단가 결정

비교사례 전용면적당 단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인비교치
(유효숫자 세자리 미만 반올림)

기호	호수	비교사례 전용면적당 단가(원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치	가치형성 요인비교치	전용면적당 단가(원/㎡)
1	403	3,346,930	1.00	0.98696	0.990	3,270,000

7. (시산)감정평가액 산정 [전용면적 × 전용면적당 단가 (천만원미만 반올림)]

기호	호수	전용면적(㎡)	전용면적당 단가(원/㎡)	시산 감정평가액(원)
1	403	47.805	3,270,000	160,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 시산가액 합리성 검토

가. 시산가액 공급면적(㎡)당 단가

기호	호수	시산가액(원)	공급면적(㎡)	공급면적당 단가 (원/㎡)
1	403	160,000,000	53.085	3,014,034

나. 국토교통부 제공 실거래가격정보에 의하면 2023년 8월 이후 수원시 팔달구 화서동 건축년도 2011년~2019년, 전용면적 40~50㎡ 연립/다세대주택 전세는 16,000만원~14,500만원, 월세는 보증금 5,000만원/월세 50만원 ~ 보증금 1,000만원/월세 70만 원에 거래 신고되었음.

다. 본건은 다세대주택 경매 목적 감정평가 건으로 비교방식과 다른 평가방식 (원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 적정하지 않는 것으로 판단되어, 공급면적당 단가, 임대 수준 등으로 시산가액 합리성을 검토하였으며, 검토 결과 합리성이 인정되어 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

기호	호수	전용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)
1	403	47.805	26.57	160,000,000

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 수원시 팔달구 화서동 화서초등학교 북동측 인근에 위치함, 본건 주위는 일반주택지대로서 다세대주택과 단독주택 등이 혼재함

(2) 교통상황

본건 다세대주택 단지까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 있어 제반 교통사정은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

본건은 2015년 5월 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층 건물 중 4층 403호로서,
외벽은 화강석 타일 붙임 또는 드라이비트 마감,
내벽은 벽지 마감,
창호는 PVC 샷시 이중창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 침실2, 거실, 주방, 욕실, 현관, 발코니 구조임

(5) 설비내역

도시가스에 의한 개별 난방 및 급탕설비, 급배수시설, 위생설비, 공동현관 무인경비시스템 등이 되어있음.

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 대지권 목적 토지는 등고평탄한 세장형 형태로 11세대 도시형생활주택(단지형 다세대 주택) 1개동 대지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 북측으로 노폭 약7미터 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만) 접함, 가축사육제한구역, 상대보호구역(화서초등학교), 비행안전제6구역(전술), 도시교통정비지역, 역사문화환경보존지역(3구역), 과밀억제권역.

(9) 공부와의 차이

-

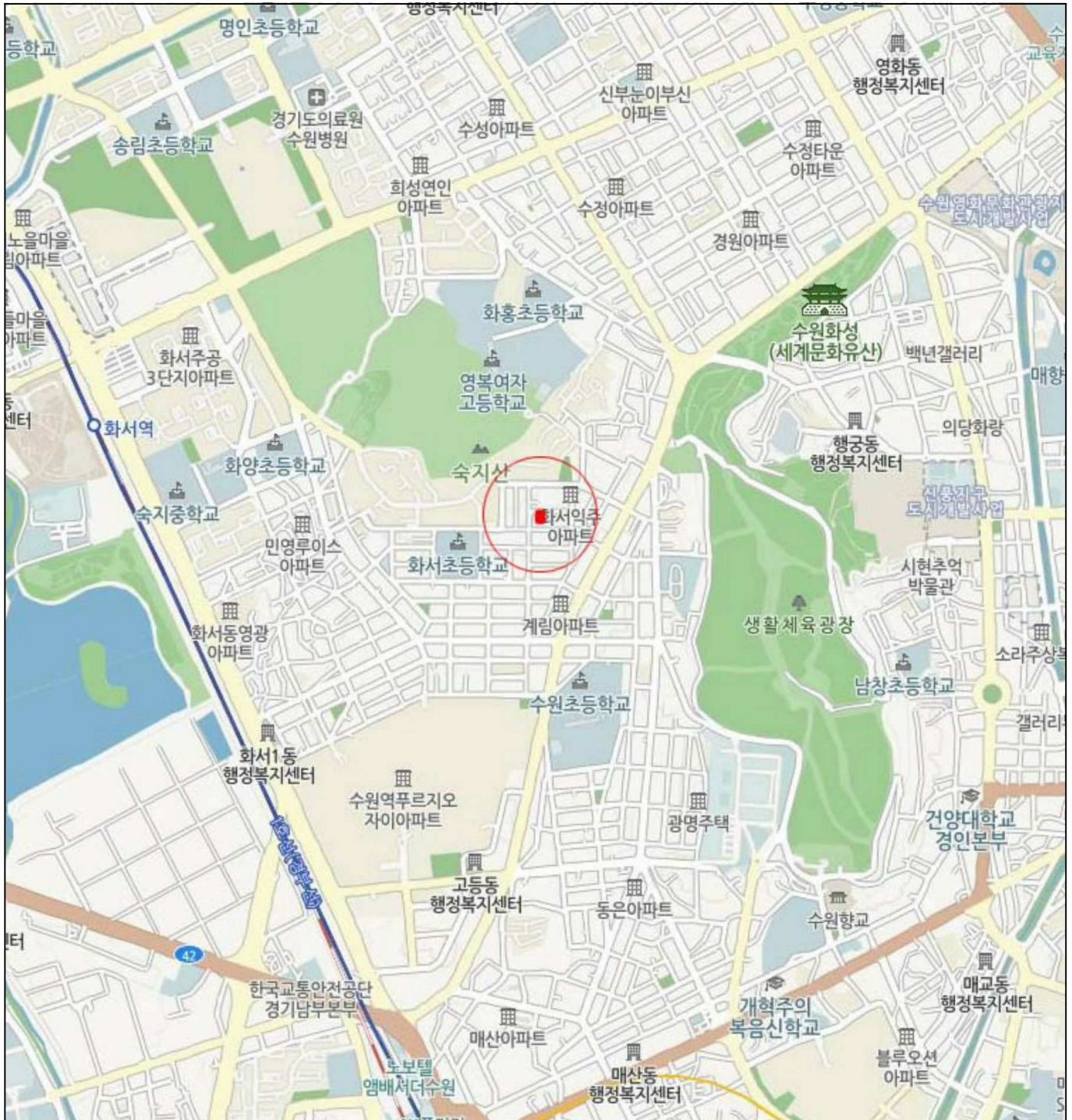
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사시 이해관계인의 부재로 임대관계를 확인하지 못했으며, 내부 구조와 관리상태 등은 집합건축물관리대장 건축물현황도와 외부관찰로 확인하였음.

광역 위치도



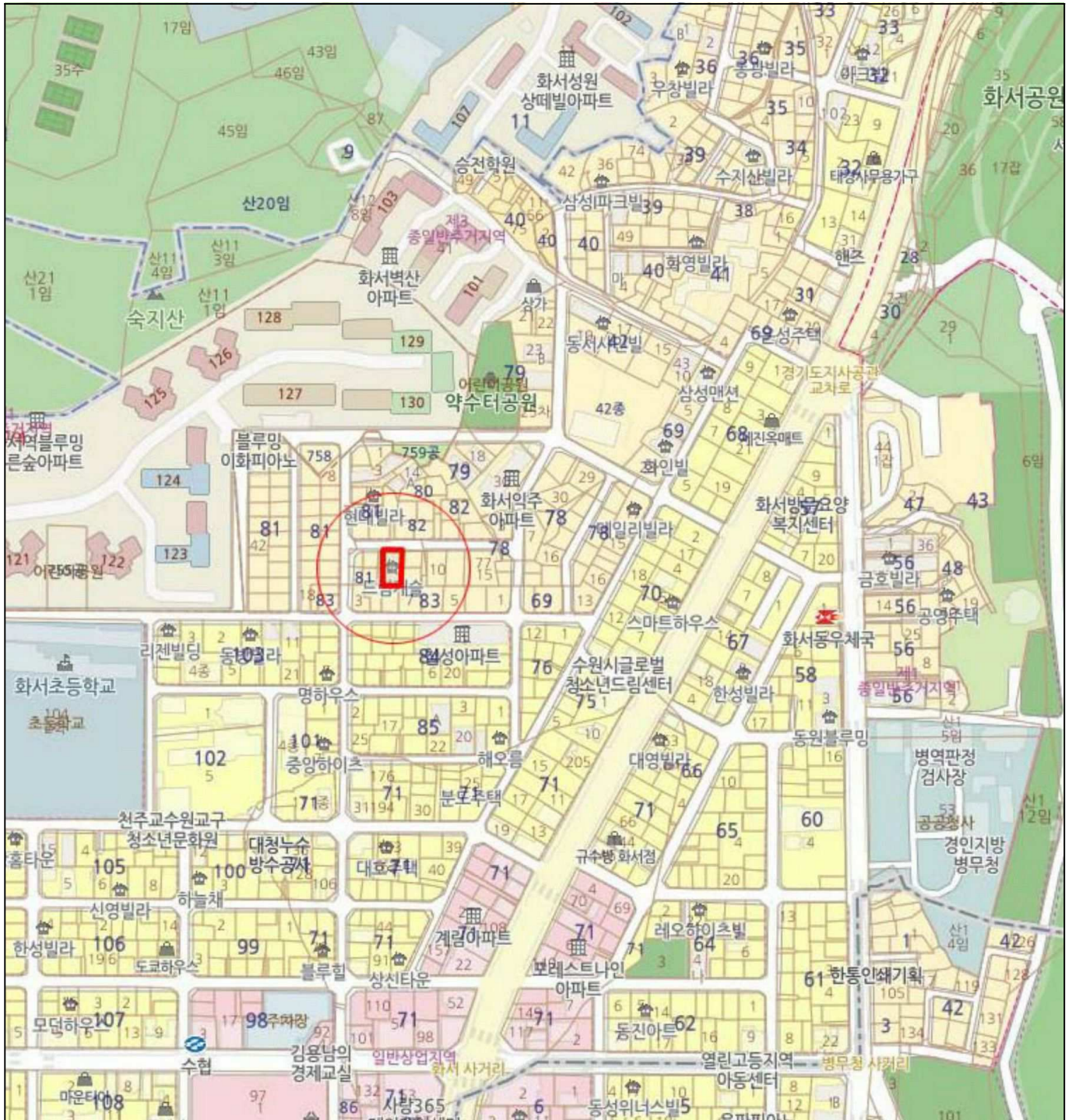
소재지	경기도 수원시 팔달구 화서동 82-15 드림캐슬 4층 403호
-----	------------------------------------



위 치 도

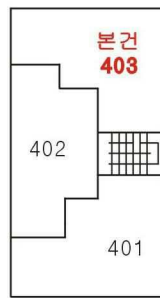


소재지 경기도 수원시 팔달구 화서동 82-15 드림캐슬 4층 403호



건 물 개 황 도

4층 호별배치도



내부이용도

